PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown

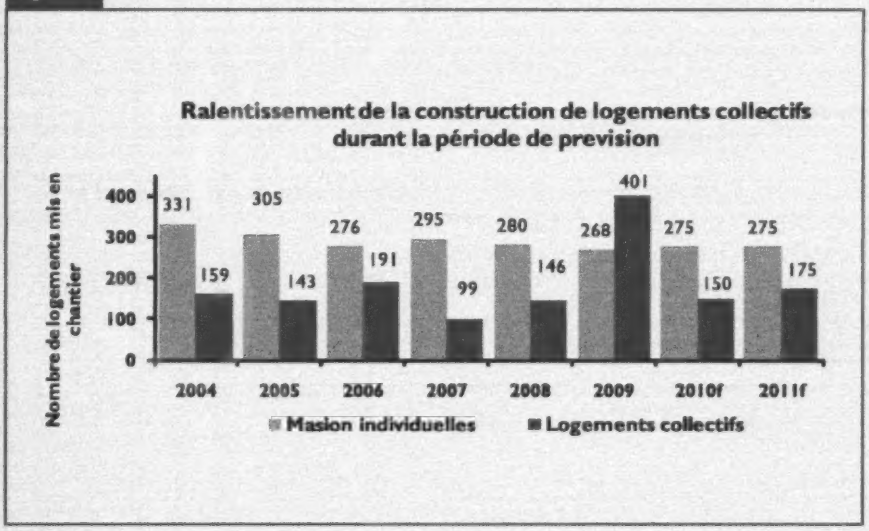
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

La demande de logements demeure stable

Le marché de l'habitation de Charlottetown demeurera stable au cours des deux prochaines années, car la croissance économique reprendra de la vigueur après avoir un peu ralenti en 2009. L'Île-du-Prince-Édouard a connu le plus faible repli économique de toutes les provinces, mais la reprise aussi y sera moindre : on prévoit que l'île enregistra l'un des plus bas taux de croissance au pays, tant en 2010 qu'en 2011. La stabilité de la conjoncture dans un petit marché comme celui de Charlottetown se traduit par des baisses généralement modestes.

Figure 1



Source: SCHL

Table des matières

1 La demande de logements demeure stable

3 Les taux hypothécaires

3 Les ventes MLS® demeurent stables

3 La construction d'appartements diminuera

4 Les taux d'inoccupation augmentent sur le marché locatif

5 Resumé des prévisions

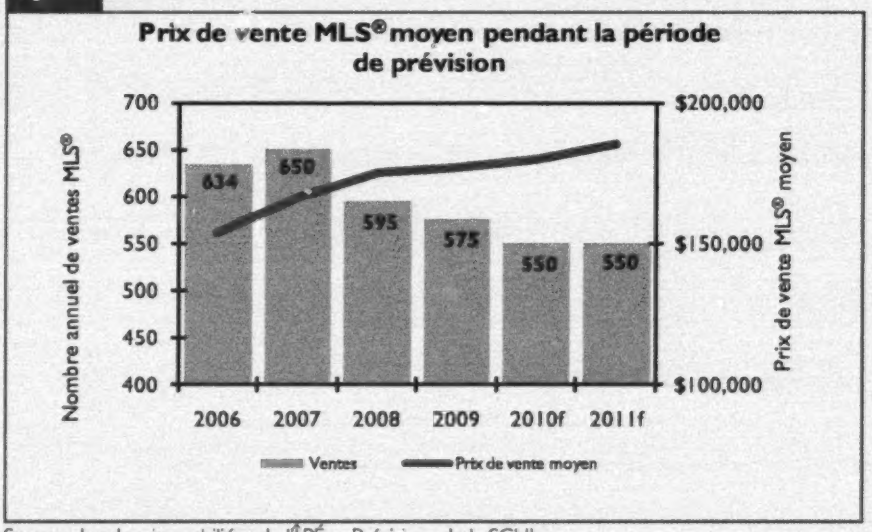
6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Selon les prévisions, les taux d'intérêt remonteront au cours de l'année, mais resteront proches de leurs niveaux les plus bas et continueront donc d'exercer un effet bénéfique sur le marché de l'habitation. Il est possible qu'une partie de la demande de logements soit devancée au premier semestre de l'année, en prévision du relèvement éventuel des taux. Vu la stabilité habituelle du marché de Charlottetown, on s'attend toutefois à ce que l'augmentation soit plutôt faible, comme en témoignent les données du premier trimestre de 2010.

Figure 2



Source: chambre immobilière de l'I.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Certes, les occasions d'emploi sont relativement limitées dans la capitale provinciale par comparaison à d'autres grands centres urbains, mais la stabilité de l'économie y offre néanmoins certains avantages. Près du quart des emplois dans la province proviennent des secteurs du commerce de détail et de l'administration publique, et cette proportion est considérablement plus élevée dans la région de la capitale. Les deux autres secteurs les plus importants sont ceux de la fabrication (surtout la transformation d'aliments) et de la construction. Ces derniers sont relativement plus sensibles aux fluctuations économiques, mais fournissent une part beaucoup plus petite de l'emploi total.

Le nombre d'emplois dans la région de la capitale a atteint un niveau record en 2008 – près de 33 000 –, puis a connu en 2009 son premier recul en plus de 10 ans. Après avoir accusé une forte baisse au début de 2009, il s'est toutefois remis à croître au quatrième trimestre et a terminé l'année proche de son niveau de 2007. Au premier trimestre de 2010, l'emploi s'est accru de plus de 8 % et a enregistré des résultats inédits pour cette période de l'année. Environ la moitié de cette croissance provient de postes à temps partiel – moins susceptibles de stimuler la demande de logements que ceux à temps plein. À l'échelle provinciale, les postes à temps partiel représentaient le gros des gains réalisés au chapitre de l'emploi. Selon les prévisions, l'emploi atteindra cette année le total sans précédent de 33 250 et s'accroîtra encore légèrement en 2011.

Le taux de chômage est descendu à 6,6 % en 2007, puis a augmenté d'un point de pourcentage au cours de chacune des deux dernières années pour atteindre 8,6 % en 2009. L'accroissement de l'emploi en 2010 s'accompagne d'une croissance ralentie de la population active, de sorte que le taux de chômage sera ramené à son niveau de 2008, soit autour de 7,4 %, et restera stable en 2011.

La migration vers la région de la capitale a eu un effet stimulant sur le secteur du logement, particulièrement en 2009, et on s'attend à un autre solde migratoire positif en 2010. La croissance démographique dans la province, et particulièrement dans la région de Charlottetown, sera pour une bonne partie attribuable à l'immigration internationale au cours de la période à l'étude. Bien que les programmes provinciaux visant à favoriser l'immigration internationale aient pris fin, un grand nombre de personnes, dont la demande a été approuvée, n'ont pas encore emménagé dans la province. Vu les délais prescrits, les immigrants qui ne viennent pas s'établir dans l'île cette année seront moins susceptibles de le faire plus tard.

Par le passé, des résidents de l'île ont émigré vers l'Ouest du pays à la recherche de travail. Les occasions d'emploi ayant diminué dans cette région pendant le ralentissement économique, certains résidents sont revenus au bercail, ce qui a fait croître la migration nette en 2008 et au premier semestre de 2009. Cependant, la reprise des activités dans le secteur pétrolier a incité bon nombre à retourner dans l'Ouest.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Les ventes MLS® demeurent stables

Dans la région de Charlottetown, la moyenne des ventes résidentielles MLS® sur dix ans se situe à 570, et le total des transactions effectuées annuellement au cours des huit dernières années est resté très proche de ce chiffre. Tandis que les marchés de l'habitation au pays ont été très animés pendant cette période, le nombre de ventes dans la région de la capitale provinciale s'est maintenu dans une fourchette étroite. À l'Île-du-Prince-Édouard, les ventes ont atteint leur point culminant en 2007, année où elles ont bondi de 18 %. À Charlottetown, l'activité a aussi culminé cette année-là, mais elle n'a progressé que de 2,5 %. En 2008, les ventes MLS® ont fléchi de 20 % dans la province, tandis qu'elles ont régressé de seulement 8,5 % dans la région de la capitale. Ces chiffres viennent corroborer la stabilité du marché de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.

On s'attend à ce que la demande de logements existants se contracte un peu en 2010 et 2011, car l'emploi et la croissance du nombre de ménages demeureront proches de leurs niveaux actuels. Les ventes MLS® devraient régresser légèrement, pour se chiffrer à 550 en 2010, et demeurer à ce niveau l'an prochain. Pour leur part, les taux hypothécaires monteront pendant cet intervalle. L'augmentation sera sans doute faible, mais le fait que les taux remontent après une longue période de recul risque d'avoir une incidence sur la demande d'habitations.

Le prix de vente moyen avancera encore cette année et en 2011, quoiqu'à un rythme beaucoup plus lent que par le passé. Cette décélération s'explique notamment par la légère baisse de la demande mentionnée plus tôt. Un autre facteur est le fait que les sous-marchés à prix élevés deviennent un aspect courant du marché, si bien que leur effet global sur l'évolution des prix d'une année à l'autre s'amenuise. À l'avenir, pour qu'ils exercent à nouveau une très forte traction sur les prix, ces sous-marchés devront récolter une grande part des ventes, ce qui est peu susceptible de se produire. Cela dit, on s'attend à ce que le prix de vente moyen se situe à 180 000 $ cette année et à 185 000 $ en 2011.

Certes, les sous-marchés haut de gamme tendent à faire monter le prix moyen, mais dans l'AR de Charlottetown, près de 70 % des ventes MLS® ont été conclues à un prix inférieur à 200 000 $, et les logements existants de plus de 250 000 $ n'ont contribué que pour 17 % du total des transactions. La montée des prix occasionne des difficultés pour certains accédants à la propriété. Afin de répondre à la demande provenant de ces acheteurs, le marché offre diverses options, notamment des jumelés et des logements situés dans des secteurs de l'AR non constitués en municipalité. Il convient en outre de signaler que les logements de moins de 150 000 $ représentaient 43 % des ventes en 2009, ce qui indique qu'une partie importante des unités sur le marché sont à la portée des accédants à la propriété.

La construction d'appartements diminuera

La construction résidentielle dans l'AR de Charlottetown régressera de 36 % cette année, en raison de la décrue de la production dans le segment des logements locatifs, où le rythme de l'activité a été exceptionnel en 2009. On prévoit que 150 logements collectifs seront commencés en 2010, ce qui correspond à un recul de 63 % par rapport au total de 401 enregistré l'an dernier. Or, le nombre de mises en chantier en 2009 était plus du double de la moyenne sur dix ans – un rythme qui ne pouvait être soutenu. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas et le relèvement imminent de ces derniers ont stimulé la construction d'appartements, les promoteurs ayant pris la décision de devancer la demande. Habituellement, la

construction de logements locatifs se réalise en fonction de l'accroissement de la demande; elle se fait rarement par anticipation de cette dernière.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont été très stables depuis 2006 : leur nombre annuel oscille entre 268 et 295. Il devrait rester dans cette fourchette en 2010 et en 2011 et s'établir à 275. La tendance aux habitations de taille et de conception supérieures a beaucoup fait augmenter le prix moyen sur le marché du neuf, mais c'est surtout l'activité enregistrée dans certains marchés particuliers qui a alimenté la hausse. Il n'en demeure pas moins qu'environ 60 % des logements neufs avaient un prix se situant entre 150 000 et 250 000 $ en 2009. Dorénavant, la montée des prix moyens sera beaucoup moins prononcée que par le passé, car la demande se stabilise et les acheteurs s'inquiètent de l'évolution des taux hypothécaires.

Les taux d'inoccupation augmentent sur le marché locatif

Avec l'arrivée sur le marché d'un nombre accru d'unités neuves, le taux d'inoccupation est reparti à la hausse l'an dernier. De 2,3 % en octobre 2008, il est passé à 3,4 % un an plus tard. Puisque la majorité des logements locatifs construits en 2009 influeront sur la conjoncture du marché cette année, le taux d'inoccupation progressera encore en 2010. Ainsi, en raison de l'accélération de la construction mentionnée plus haut et de l'accroissement consécutif de l'offre d'unités neuves, la proportion de logements vacants devrait s'élever à 4,5 % cette année et à 5,0 % en 2011.

Quant aux loyers moyens, ils augmenteront, notamment en raison du taux de majoration de 2,0 % approuvé par la Commission de réglementation et d'appels de l'île, mais surtout à cause de l'arrivée sur le marché d'un nombre important d'unités neuves à prix relativement élevé. Le loyer moyen des logements de deux chambres passera ainsi à 720 $ en 2010 et à 735 $ en 2011.

Résumé des prévisions
RMR de Charlottetown
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	650	595	575	550	-4,3	550	0,0
Inscriptions nouvelles MLS®	817	975	786	940	19,6	900	-4,3
Prix moyens MLS® ($)	166 244	175 231	177 237	180 000	1,6	185 000	2,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	295	280	268	275	2,6	275	0,0
Logements collectifs	99	146	401	150	-62,6	175	16,7
Tous types de logement confondus	394	426	669	425	-36,5	450	5,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	192 477	207 361	242 674	250 000	3,0	255 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	180 000	200 000	210 000	216 300	3,0	222 800	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,3	1,4	0,9	3,0	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	2,3	3,4	4,5	1,1	5,0	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	659	672	701	720	-	735	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	32 450	32 925	32 525	33 250	2,2	33 583	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,9	1,5	-1,2	2,2	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,6	7,6	8,6	7,4	-	7,6	-
Migration nette	384	384	1 203	1 525	26,8	825	-45,9

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

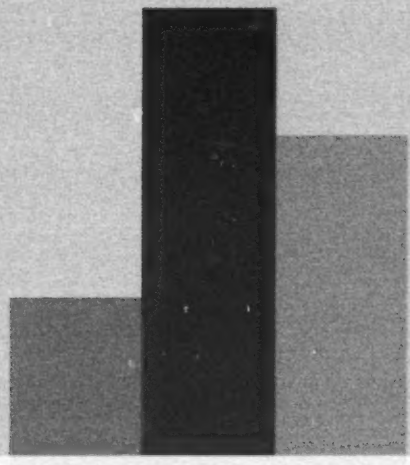
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64265_2010_B01